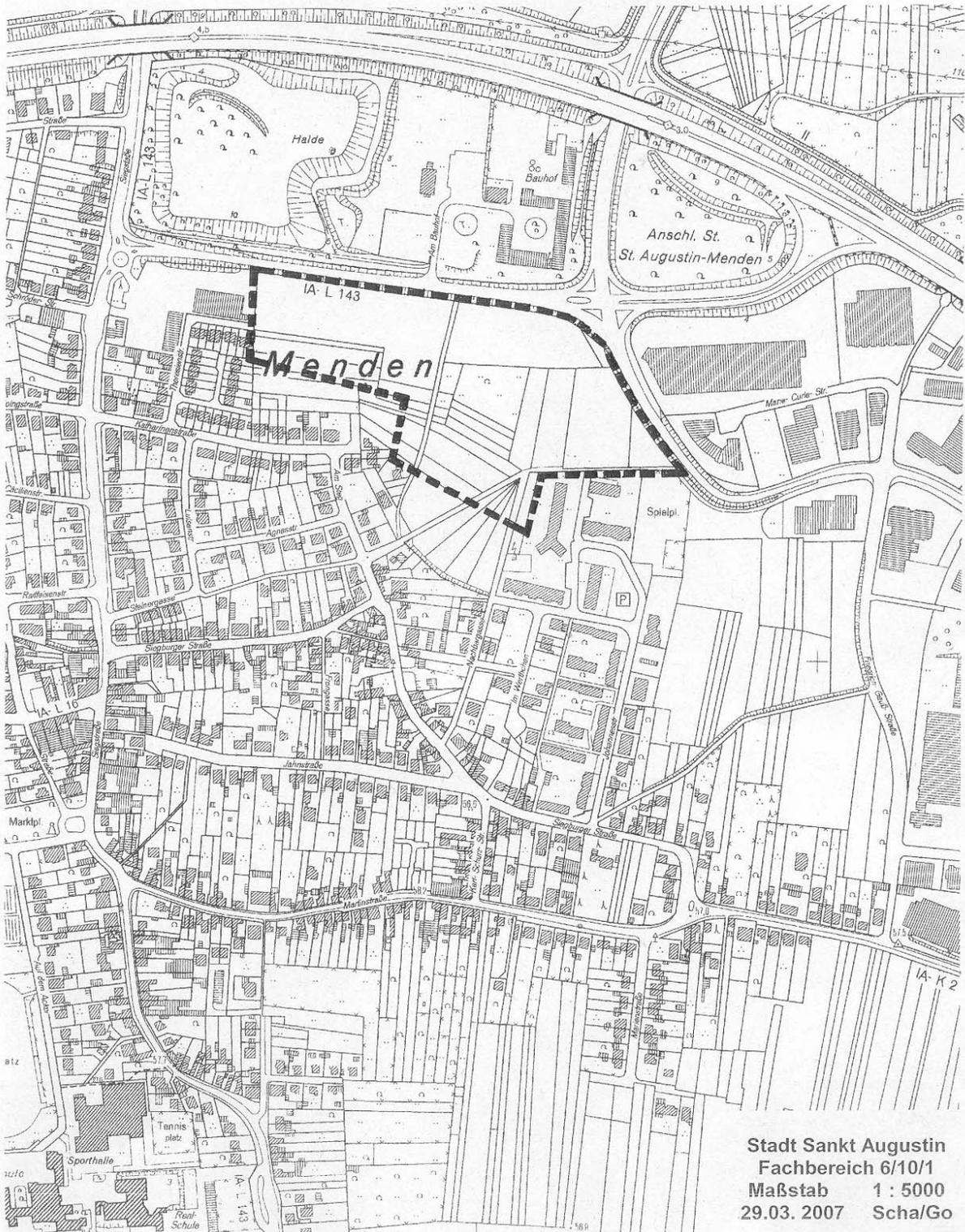


GELTUNGSBEREICHSP  
64. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES  
DER STADT SANKT AUGUSTIN



Stadt Sankt Augustin  
Fachbereich 6/10/1  
Maßstab 1 : 5000  
29.03. 2007 Scha/Go



Landesbetrieb  
De-Greiff-Straße 195  
D-47803 Krefeld  
Fon 02151 897-0  
Fax 02151 897-505  
poststelle@gd.nrw.de  
Westdeutsche Landesbank  
Girozentrale  
Kto: 4 005 617  
Blz: 300 500 00

Stadtverwaltung Sankt Augustin  
53754 Sankt Augustin

Bearbeiterin: Frau Dr. Hantl  
Durchwahl: 897 - 430  
E-Mail: hantl@gd.nrw.de  
Datum: 24. Mai 2007  
Gesch.-Z.: 31.50/3435/2007

**64. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sankt Augustin  
Bebauungsplan-Nr. 413/1 „Im Wertchen“ in Sankt Augustin-Menden  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1  
BauGB**

Ihr Schreiben vom 30.04.200 / Az. 6/10-Sch./Te

Sehr geehrte Damen und Herren,

folgende Hinweise / Anregungen liegen für o. g. Planungsvorhaben vor:

Aus seismologischer Sicht<sup>1</sup> gilt für o. g. Plangebiet der

- Hinweis für Textliche Festsetzungen :

Das Plangebiet in Sankt Augustin–Menden befindet sich in **Erdbebenzone1** .

Nach § 9 (5) BauGB sollen im Bebauungsplan gekennzeichnet werden:

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind;

**Wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz**

Unter Berücksichtigung des wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatzes für die Wasserschutzgebieteszone IIIB und der Wassergewinnungsanlage Meindorf wäre als Zielaussage im Umweltbericht für das Umweltgut Wasser auch die Versiegelungsproblematik zu benennen und in der Ausgleichsbilanzierung mit aufzunehmen gemäß den entsprechenden Gesetzen<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005)<sup>1</sup>. In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

Siehe auch: SCHWARZ, J. & GRÜNTAL, G. (2005): Bauten in deutschen Erdbebengebieten - zur Einführung der DIN 4149: 2005. Bautechnik 82, H. 8, S.486 - 499.

<sup>2</sup>§ 179 BauGB § 179 Rückbau- und Entsiegelungsgebot

Kompensationsmaßnahmen mit einer für den **Bodenwasserhaushalt** wirksame Zielrichtung ermöglichen eine Verdoppelung des Zielbiotopwertes

- durch Entsiegelung von Flächen oder
- durch Aufheben von Verrohrungen bestimmter Fließgewässer

nach dem Verfahren „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“, LÖBF 2006.

Weitere, für Boden und Wasser wirksame Kompensationsmaßnahmen, können u. a. sein:

- Einleitung der anfallenden Oberflächenwässer der Gebäude in Versickerungsmulden oder – rigolen
- Extensive Wildgrasflächen mit integrierten wassergebundenen Wegen
- Wiedervernässung von dränierten Böden u.a.

**Auswirkungen auf Grundwasser** (Auskunft erteilt Frau Robbe : Tel. : 02151 897 220):

Eine gravierende Bodenbeeinträchtigung kann vermieden werden, indem auf die geplante Anhebung des Geländeneiveaus des Gewerbe- und Sondergebietes um bis zu 2 m mit (Ausnahme des Zufahrtbereiches) verzichtet wird (vgl. Seite 19/ 20)

**Versickerung** (Auskunft erteilt Frau Robbe : Tel. : 02151 897 220)

Die **Voraussetzungen für die Versickerung** von Niederschlagswasser sind im Plangebiet zwar hinsichtlich der Durchlässigkeit des Bodensubstrates gegeben, nicht aber hinsichtlich des geforderten Mindestabstands von 1 m zum Grundwasserstand. Dieser Mindestabstand gilt allgemein zur Gewährleistung der Versickerungseignung. Die im Bodengutachten (Hydrogeologische Situation, S. 3) genannten Grundwasserstände (lt. StUA, 2006) besitzen eine Auedynamik und erreichen in Abhängigkeit von Höchstwasserständen an der Sieg zeitweise die Geländeoberfläche. Aus diesem Grund besteht keine Versickerungseignung von Niederschlagswasser im Plangebiet. Es sollte über die Kanalisation abgeführt werden. Von einem Bodenauftrag zur Herrichtung der Versickerungseignung sollte aus Bodenschutzgründen Abstand genommen werden.

**Bewertung landwirtschaftlich genutzter Flächen und Kompensation**

Bei der Bewertung von Humosität bzw. dem Gehalt an organischer Substanz ist in Gutachten zwischen (Intensiv-)Grünland und Ackerbau (intensiv, extensiv, ökologisch) zu unterscheiden: Das Zentrum im vorliegenden Plangebiet bildet eine Grünfläche mit einem standortangepassten Baum, was Tieren, Vögeln und Edaphon ein selten gewordeneres Rückzugsrefugium in Menden darstellt. Die Verteilung der 10 Bohrpunkte des Geologischen Büros Dr. Frankenfeld umgeht diesen Bereich. Deshalb ist die ökologische Wertigkeit dieser Fläche meines Erachtens in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung mangelhaft dargestellt und noch auszugleichen.

---

§ 2 BBodSchG. Abs, 2., Satz 7, Nr. 3: Sanierung: Maßnahmen „zur Beseitigung oder Verminderung schädlicher Veränderungen der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit des Bodens

Landschaftsgesetz NRW § 4 (4) . „...Bei Neuversiegelungen ist der Ausgleich vorrangig durch eine Entsiegelung an anderer Stelle in dem betroffenen Raum zu bewirken...“

Die durch Umpflügen geschaffene Oberbodenschicht schränkt die Bodenfruchtbarkeit und Humosität (Unterpfügen von Pflanzenresten) nicht ein (vgl. Seite 18 der Begründung / Umweltbericht) und bei Intensivbewirtschaftung wird durch Düngung der intensive Nährstoffentzug ausgeglichen und Bodenstruktur aufgebaut (Kalkung, Strohreste). Eher belastend wirkt der Reifendruck auf das Edaphon sowie Herbizid- und Fungizideinsatz. Auch Gülleeinsatz ist, je nach Tierart und Fütterung, nicht immer unproblematisch. Aus diesen Gründen gilt eine Umwandlung von Intensivlandbau in Ökolandbau bereits **als Ausgleichmaßnahme**.

#### **Schutz des Mutterbodens und des humosen Ap - Horizontes**

Der humose, und in der Wiese stark belebte Oberboden, ist gemäß § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) zu behandeln, zu sichern und als kulturfähiges Material zur Anlage von Strauch- und Baumvegetation wieder aufzubringen.

Weitere Maßnahmen zum **Schutz des Bodens** lassen sich nach § 18 BBodSchV in der DIN 19731 einsehen.

Eine umfassende **Flächenbeschreibung mit Bewertung** ermöglicht das

- **Auskunftssystem der Bodenkarten** im Maßstab 1 : 50 000 von NRW. CD - ROM - mit der *Karte der Schutzwürdigen Böden*, 2. Ausgabe 2004. Herausgeber: Geologischer Dienst NRW. <http://www.gd.nrw.de> <<http://www.gd.nrw.de>> . [ISBN 3-86029-709-0].

Mit dem Auskunftssystem<sup>3</sup> können Planungsbüros demnach gemäß § 2 (4) BauGB den

1. Ist - Zustand der Böden im Plangebiet genau **beschreiben** und **bewerten**,
2. Ausgleichsflächen für Flächenpools **suchen** oder
3. MSPE - Flächen<sup>4</sup> **definieren**.

#### **Stellungnahme zum Umweltgut Boden: Auskunft erteilt Frau Robbe : Tel .: 02151 897 220**

Unter der Voraussetzung, dass die Belange des Landesbodenschutzgesetzes nach §§ 1 und 4<sup>5</sup> ausreichend geprüft sind, bestehen keine Bedenken gegen die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes St. Augustin.

<sup>3</sup> Dieses Auskunftssystem kann für 30,00 € beim Geologischen Dienst bestellt werden: [geoshop@gd.nrw.de](mailto:geoshop@gd.nrw.de) <<mailto:geoshop@gd.nrw.de>>, Tel.: 02151/897-210. Diese Datenquelle empfehle ich für weiteres Vorgehen anzuwenden.

<sup>4</sup> Externer Ausgleich ist möglich durch das Festsetzen von MSPE -Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB und § 5 Abs.2 Nr. 10 BauGB.

<sup>5</sup> LBodSchG §1: „... Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Böden, welche die Bodenfunktionen ... im besonderen Maße erfüllen ..., sind besonders zu schützen ... Böden [sind] vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen vorsorglich zu schützen“  
LBodSchG §4: „... Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ... haben die damit befassten Stellen ... vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten ... Flächen insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von ... Flächen möglich ist...“

In Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 413/1 'Im Werthchen' (Umweltbericht) sind jedoch folgende Bedenken anzumerken.

In der **Bestandsanalyse Boden** (Seite 18 der Begründung mit Umweltbericht) sind die Böden unter landwirtschaftlicher Nutzung als vorbelastet und Böden unter Wegeflächenversiegelung als stark verändert eingestuft und der Ap – Horizont wird als gestörte Oberbodenschicht dargestellt. Diese Einstufung muss differenziert (s.o.) korrigiert werden.

- Zum einen gilt der normale Ap-Horizont (Pflughorizont) des Bodens nicht als gestört. Das **Schichtenverzeichnis des Bodengutachtens** belegt, dass es sich bei allen 10 Bohrpunkten um einen normalen, 30 cm tiefen Ap-Horizont handelt. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist dadurch nicht eingeschränkt.

Landwirte sind nach § 17 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu einer "guten fachlichen Praxis" verpflichtet, durch deren Einhaltung die Vorsorgepflichten entsprechend § 7 BBodSchG erfüllt werden. Ohne weitere Begründung kann daher nicht pauschal von einer starken Vorbelastung bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung ausgegangen werden.

- Aus diesem Grund ist die Bewertung und Kompensation der Böden entsprechend eines ungestörten Bodes vorzunehmen, solange nicht gezielte Bodenuntersuchungen vor Ort das Gegenteil beweisen.

Folgender Aussage unter Punkt 4.2.2.2 (Auswirkungen auf den Boden; Seite 19 der Begründung / Umweltbericht) kann nicht entsprochen werden: „Die Böden im Plangebiet sind bereits schon jetzt teilweise in ihrer bodenökologischen Funktion vorbelastet.“

Im **beiliegenden Bodengutachten ist belegt**, dass an allen 10 Probenpunkten eine gute Wasserdurchlässigkeit gegeben ist, also keine Verdichtungen auftreten. Auch die chemischen Analysen liegen für alle untersuchten Parameter an allen Probenpunkten unterhalb der Vorsorgewerte.

- Nach o.g. Bodengutachten von .... erfüllen die betroffenen Böden die Bodenfunktionen nach BBodSchG §2 in vollem Maße, das heißt, sie sind natürlich, ungestört und unbelastet und bedürfen demnach einer angemessenen Kompensation.

### **Kompensations-, Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nach § 1a BauGB**

Bewertung von Eingriff und Konflikt (Begründung / Umweltbericht S.32ff): Auskunft erteilt Frau Robbe : Tel. : 02151 897 220

Der Kompensationsumfang ist zum einen aus den o. g. Änderungen in der Bestandserfassung zu erhöhen. Zum anderen sind in dem angewandten Bewertungsverfahren nach D. Ludwig (1991) nur Biotop-Aspekte betrachtet. Aus dem Schutzgut Boden herrührende Komponenten sind darin nicht enthalten. Die Böden des Plangebietes gehören aufgrund ihrer hohen Bodenfruchtbarkeit flächendeckend zu den in besonderem Maße schutzwürdigen Böden NRW. Deshalb ist der Bewertung wie z. B. bei dem üblicherweise in NRW angewandten Verfahren "ARGE Eingriff/Ausgleich" (NRW, 1994) ein Punkt "*abiotische Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung*" hinzuzufügen, da ansonsten nur Biotop-Aspekte betrachtet werden. Dort heißt es: "*Tritt der Verlust oder eine andere Beeinträchtigung von Wert und Funktion*

besonderer Bedeutung ein, so sind zusätzlich zu den für die biotische Komponente oder das Landschaftsbild ermittelten Maßnahmen weitere Kompensationsmaßnahmen für die abiotischen Faktoren mit besonderer Bedeutung vorzusehen." (ARGE, S. 103). Entsprechend ist der Kompensationsumfang zu erhöhen.

Weitere, für Boden und Wasser wirksame Kompensationsmaßnahmen, können u. a. sein:

- Lockerung anthropogen verdichteter Böden
- standortangepasste Vegetation gegen Bodenerosion (Gehölze, Wildkrautflächen)
- Extensivierung landwirtschaftlicher Intensivnutzung
- Umbau von Nadelforsten in standortheimische Laub- und Mischwälder (Bachaue)
- Abtrag von Bodenüberschüttungen aus technogenem Material

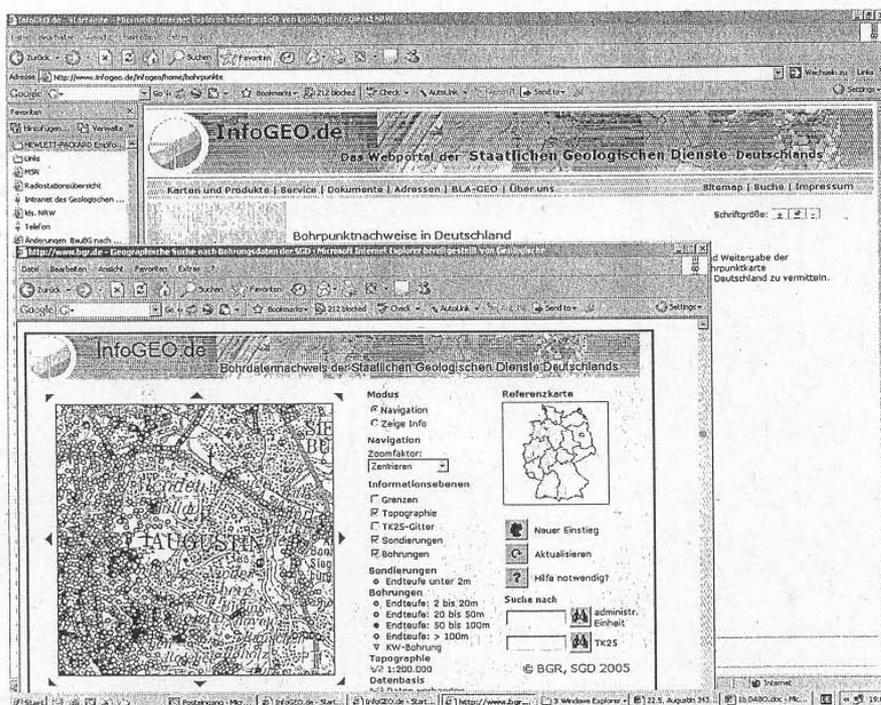
Weiterhin ist externer Ausgleich möglich durch das Festsetzen von MSPE -Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB und § 5 Abs.2 Nr. 10 BauGB.

### Bohrdaten und Schichtenverzeichnisse

Auskünfte erteilen Herr Bach, Tel.: 02151 – 897 285, [bach@gd.nrw.de](mailto:bach@gd.nrw.de) und Frau Nadolny Tel.: 02151 – 897 285, [nadolny@gd.nrw.de](mailto:nadolny@gd.nrw.de).

Als Ergänzung zu den von Ihnen erhobenen Bohrdaten verweise ich auf nachfolgenden Informationsservice des Geologischen Dienstes NRW: Punktuelle Untergrundinformationen mit Register und evtl. Schichtenverzeichnissen können vom Geologischen Dienst zur Verfügung gestellt werden.

Siehe auch [http://www.gd.nrw.de/q\\_ddabo.htm](http://www.gd.nrw.de/q_ddabo.htm) und [www.infogeo.de](http://www.infogeo.de).



Karte mit Bohrpunktübersicht bei Sankt Augustin

**Erdwärme** (Auskunft erteilt Herr Schäfer, Tel.: 02151 - 897 468)

Für die Planung und den Einsatz von Erdwärmesonden bis 100 m bietet der **GD NRW** online einen **kostenlosen Standortcheck** an.

Für die konkrete Planung einer Erdwärmesondenanlage bietet der **GD NRW** eine **standortbezogene Bewertung** an. Die kostenpflichtige Stellungnahme enthält

- konkrete spezifische Entzugsleistungen sowie für das jeweilige
- Projektgrundstück ein standardisiertes geologisches Schichtenprofil
- mit Angaben zu den Bodenklassen,
- Informationen zum mittleren Grundwasserstand im Lockergestein und
- gegebenenfalls Hinweise zu Wasserschutzgebieten und der
- zuständigen Genehmigungsbehörde.

Den **Auftrag** zur Anfertigung einer kostenpflichtigen **Stellungnahme zum geothermischen Potenzial** finden Sie unter [http://www.gd.nrw.de/l\\_wgtfo0.htm](http://www.gd.nrw.de/l_wgtfo0.htm).

Das Informationssystem für Geothermie bieten wir als Basis- oder Professionalversion an:

- Geothermie-Daten zum oberflächennahen geothermischen Potenzial für die Planung von Erdwärmesondenanlagen. 2., überarb. Aufl. 2004. CD – ROM Basisversion: ISBN 3-86029-706-6. CD – ROM Version Professional: ISBN 3-86029-707-4.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag:

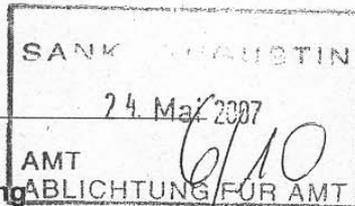


(Dr. Hantl)

Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis  
Gartenstraße 11a - 50765 Köln

Stadt Sankt Augustin  
Fachbereich Stadtplanung  
- Frau Scharmach -

53754 Sankt Augustin



**Kreisstelle**

- Rhein-Erft-Kreis  
 Rhein-Kreis-Neuss  
 Rhein-Sieg-Kreis

Mail: rheinkreise@lwk.nrw.de  
Gartenstraße 11a, 50765 Köln  
Tel.: 0221 5340-100, Fax -199  
www.landwirtschaftskammer.de

Unser Zeicher:

Auskunft erteilt Herr Schockemöhle  
Durchwahl 0221- 53 40-113  
Fax 199

vom

"Sankt Augustin 64, Änderung vom 23.05.2007.doc"  
Köln 23.05.2007

AZ.: 25.20.30-SU

## 64. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sankt Augustin Bebauungsplan-Nr. 413/1 „Im Werthchen in Sankt Augustin-Menden

Sehr geehrte Frau Scharmach!

Gegen die o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sankt Augustin in Verbindung mit dem Bebauungsplan-Nr.: 413/1 „Im Werthchen“ bestehen seitens der Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein-Sieg einige grundsätzliche Bedenken.

- 1) Der Flächenverbrauch in Sankt Augustin-Menden führt zu einem deutlichen Verlust von intensiv genutzten Ackerflächen der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe Peter Hermanns, Siegburger Straße 110 und Hans-Peter Keller, Meerstr. 30, beide wohnhaft in Sankt Augustin.
- 2) Die Ausgleichsfläche in der Gemarkung Buisdorf, Flur 16, Flurstück 190 wird vom Landwirt Peter Olbertz, Im Alten Garten 2, 53773 Hennef ackerbaulich genutzt. Der Betrieb wirtschaftet nach den Richtlinien des ökologischen Landbaus und ist auf die Ackerfläche angewiesen. Nach Rücksprache mit dem Bewirtschafter ist er noch nicht in Kenntnis gesetzt worden, dass die von ihm gepachtete Ackerfläche in eine andere Nutzungsform überführt werden soll. Um den Verlust von landwirtschaftlichen Flächen, hier Ackerflächen zu minimieren, sollte die „Stiftung Rheinische Kulturlandschaft“ ins Ausgleichsmaßnahmenkonzept geholt werden. So können Flächen für die Landwirtschaft, vor allem Ackerflächen erhalten bleiben (siehe Anlage).

**Konten der Hauptkasse der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen:**

WGZ-Bank Münster BLZ 400 600 00 Konto-Nr. 403 213 IBAN: DE97 4006 0000 0000 4032 13, BIC/SWIFT: GENO DE MS  
Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG BLZ 380 601 86 Konto-Nr. 2 100 771 015 IBAN: DE27 3806 0186 2100 7710 15, BIC/SWIFT: GENO DE D1 BRS  
Ust.-Id.-Nr. DE 126118293 Steuer-Nr. 337/5914/0780

**Anmerkung in eigener Sache: Durch den Wegzug der Kreisstelle im Frühjahr 2006 aus Bonn-Roheben nach Köln-Auweiler hat sich die Anschrift geändert. Um unnötige Postlaufzeiten zu vermeiden verwenden Sie bitte unsere aktuelle Anschrift: Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein-Sieg, Gartenstrasse 11a, 50765 Köln-Auweiler.**

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung



Schockemöhle

Anlage: Informationsmaterial über die „Stiftung Rheinische Kulturlandschaft“

# Rheinischer Landwirtschafts-Verband e.V.

Kreisbauernschaften Bonn – Rhein-Sieg e.V. der Landwirte, Obst- und Gemüsebauern



Kreisbauernschaften Bonn – Rhein-Sieg e.V., Frankfurter Str. 61a, 53721 Siegburg

Telefon: (0 22 41) 6 54 23  
(0 22 41) 5 57 17  
Telefax: (0 22 41) 59 00 32

E-Mail: Siegburg@kb.rlv.de

An die  
Stadt Sankt Augustin  
Fachbereich Stadtplanung  
z. Hd. Frau Scharmach  
Rathaus, Markt

53757 Sankt Augustin



Kreissparkasse Köln  
Kto.-Nr.: 001 013 887  
BLZ: 370 502 99

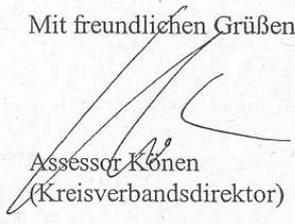
23.05.2007

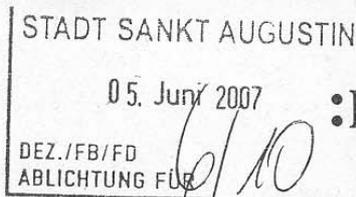
**64. Änderung des Flächennutzungsplanes  
Bebauungsplan Nr. 413/1 „Im Werthchen“  
25.20.30-SU**

Sehr geehrte Frau Scharmach,

wir schließen uns in vorbezeichneter Angelegenheit der Stellungnahme der  
Landwirtschaftskammer vom 23.05. des Jahres in vollem Umfang an.

Mit freundlichen Grüßen

  
Assessor Könen  
(Kreisverbandsdirektor)



**:rhein-sieg-kreis**  
Der Landrat 

Rhein-Sieg-Kreis • Der Landrat • Postfach 15 51 • 53705 Siegburg

Stadtverwaltung Sankt Augustin  
Postfach

53754 Sankt Augustin

**Amt 61 - Planung, Verkehr, Straßenbau**  
**Abtl. 61.2 - Planung**

Klaus Dohrmann

**Zimmer:** A 12.08

**Telefon:** 02241/13-2323

**Telefax:** 02241/13-2430

**E-Mail:** klaus.dohrmann@rhein-sieg-kreis.de

**Datum und Zeichen Ihres Schreibens**  
30.04.2007 6/10-Scha./Te.

**Mein Zeichen**  
61.2 – Do.

**Datum**  
31.05.2007

**64. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 413/1 „Im Werthchen“ in Sankt Augustin-Menden**  
**Beteiligung gem. § 2 (4) BauGB und § 4 (1) BauGB**

Zu vor bezeichneten Planungen wird wie folgt Stellung genommen:

Es wird empfohlen, für den Bereich der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 32 LPIG bei der Bezirksregierung anzufragen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf erstmals zu überbauenden Grundstücken gemäß § 51 a Landeswassergesetz zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Der Nachweis der Gemeinwohlverträglichkeit ist von der Stadt zu führen und vor dem Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes vorzulegen.

Für die Versickerungsanlagen bzw. die Einleitungen in Oberflächengewässer sind wasserrechtliche Erlaubnisse bei dem Amt für Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Gewässerschutz des Rhein-Sieg-Kreises zu beantragen.

Im Auftrag

Dienstgebäude Kaiser-Wilhelm-Platz 1  
53721 Siegburg  
Tel. (0 22 41) 13-0  
Fax (0 22 41) 13 21 79  
Internet: <http://www.rhein-sieg-kreis.de>

Konten der Kreiskasse  
001 007 715 Kreissparkasse Köln (BLZ 386 500 00)  
IBAN: DE65 3865 0000 0001 0077 15  
SWIFT-BIC: WELADED1SGB  
38 18 500 Postbank Köln (BLZ 370 100 50)



STADT TROISDORF  
Der Bürgermeister

STADT TROISDORF · Der Bürgermeister · Postfach 1761 · 53827 Troisdorf

An die  
Stadt Sankt Augustin  
Fachbereich  
Stadtplanung und Bauordnung  
53754 Sankt Augustin



**Stadtplanungs-u. Vermessungsamt**

Bearbeiter Claus Chrispeels  
Durchwahl (0 22 41) 900-610  
Zentrale (0 22 41) 900-0  
Telefax (0 22 41) 900-8061  
E-Mail ChrispeelsC@troisdorf.de  
Zimmer 308

**Sprechzeiten**

Montag 7.30 Uhr – 18.00 Uhr  
Dienstag bis Freitag 8.00 Uhr – 12.00 Uhr

Besuchen Sie uns im Internet:  
<http://www.troisdorf.de>

Ihre Nachricht vom  
Mein Zeichen 61-Chr/ja

Datum 24.05.2007

**64. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bebauungsplan Nummer 413/1 „Im Wehrtchen“ in Sankt Augustin-Menden**

**hier: Schreiben vom 30.04.2007 – Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Scharmach,

zu den oben angeführten Bauleitplanungen nehme ich wie folgt Stellung:

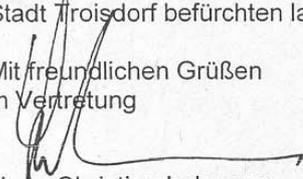
Geplant ist die Ausweisung eines Sondergebietes für die Verlagerung und Erweiterung des Gartencenters Breuer sowie die Ausweisung weiterer Gewerbegebiete für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel. Es handelt sich insgesamt um großflächige Vorhaben.

Es bestehen nach wie vor Bedenken, weil die Verträglichkeit der Erweiterung des Gartencenters, die Entwicklung bzw. Nachnutzung des Altstandortes und die Auswirkungen auf den Verkehr nicht dargelegt werden.

Darüber hinaus bestehen Bedenken gegen die Einzelhandelsnutzung im Bereich der geplanten Gewerbegebiete. Es wird angeregt, in diesem Bereich zu einer reinen Gewerbenutzung zu kommen und Einzelhandel grundsätzlich auszuschließen.

Unabhängig von der Beurteilung des Einzelvorhabens verweise ich nochmals darauf, dass die Stadt Troisdorf mit großer Sorge die Entwicklung im Bereich der Einsteinstraße/Marie-Curie-Straße sieht. Es sind große Erweiterungen bzw. Verlagerungen beabsichtigt. Die Entwicklung dieses Gewerbebereiches geht immer mehr in Richtung Einzelhandel und bietet neben den dort an sich unproblematischen, nicht zentrenrelevanten Sortimenten immer wieder auch Ansatzpunkte für Ansiedelungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten, die weitere Auswirkungen auf zentrale Bereiche der Stadt Troisdorf befürchten lassen.

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung

  
Hans-Christian Lehmann  
(Technischer Beigeordneter)

**Bankverbindungen**

Kreissparkasse Köln 006 001 093 (BLZ 370 502 99)  
VR-Bank Rhein-Sieg eG 110 1695 014 (BLZ 370 695 20)

**Öffentliche Verkehrsmittel**

Buslinien 501, 503, 507, 508 und 551  
Bahnhof Troisdorf (ca. 5 Gehminuten):  
S-Bahn-Linien 12, 13 und Buslinie 506

**Zustelladresse Rathaus**

STADT TROISDORF  
Kölner Straße 176  
53840 Troisdorf



Industrie- und Handelskammer  
Bonn/Rhein-Sieg

STADT SANKT AUGUSTIN

04. Juni 2007

DEZ./FB/FD

STÜCKUNG FÜR

Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg, Postfach 18204

An  
Stadt Sankt Augustin  
FB Stadtplanung und Bauordnung  
Frau Scharmach  
Markt 1  
53754 Sankt Augustin

Ihr Ansprechpartner
Fabian Göttlich
E-Mail
Goettlich@bonn.ihk.de
Telefon
0228/ 2284-145
Fax
0228/ 2284-5145
Datum
01.06.2007

**Betreff: Stellungnahme 64. Änderung des FNP B-Plan-Nr. 413/1 „Im Werthchen“ in Sankt Augustin-Menden**

Sehr geehrte Frau Scharmach,

zunächst vielen Dank für das informative Vorgespräch am 26. Februar 2007 in Ihrem Haus. Zum Vorhaben Verlagerung/ Vergrößerung Pflanzenparadies Breuer bzw. Ausweisung SO-, GEE-Gebiet möchten wir folgende Anmerkungen machen:

1. Aufgrund der Großflächigkeit (8.000 qm VKF) und dem überörtlichen Einzugsgebiet des Vorhabens sind Kaufkraftumverteilungen nicht auszuschließen, davon betroffen wäre in erster Linie der Stadtteil Bonn-Beuel, die Stadt Lohmar, die Stadt Troisdorf und die Stadt Niederkassel. Sowohl über den Umfang als auch über die Folgen möglicher Umverteilungen können nach jetzigem Kenntnisstand keine abschließenden Aussagen getroffen werden.
2. Im Realisierungsfall könnte es entlang des Straßenverlaufs Am Bauhof - Einsteinstr. zu einer Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Großflächigkeit kommen (siehe bestehender Lidl-Markt). Diese Verdichtung von EZH-Betrieben wird vermutlich einen gewissen Wettbewerbsdruck auf den EZH der angrenzenden Kommunen ausüben.
3. Das Problem der Nachfolgenutzung der freigezogenen Alt-Standortes sollte in den weiteren Planungsprozess einbezogen werden. Ein Leerstand des aktuellen Standortes sollte nach Möglichkeit verhindert werden.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Sankt Augustin  
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung  
Markt 1

53754 Sankt Augustin



Auskunft erteilt  
Jeannette Wagner  
Telefon (0228) 77 2340

Telefax (0228) 77 5836

E-Mail  
jeannette.wagner@bonn.de  
Aufzugsgruppe/Etage/Zimmer  
8c  
Mein Zeichen

**Datum**  
04.06.2007

**64. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sankt Augustin  
Bebauungsplan-Nr. 413/1 „Im Werthchen“ in Sankt Augustin-Menden  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Call-Center: (0228) 77-0  
Internet: [www.bonn.de](http://www.bonn.de)

Virtuelle Poststelle  
Kommunikationsregeln unter:  
[www.bonn.de/dialog](http://www.bonn.de/dialog)

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die 64. Änderung des FNP der Stadt Sankt Augustin Bebauungsplan-Nr. 413/1 „Im Werthchen“ erhebt die Stadt Bonn Bedenken entsprechend dem Ratsbeschluss vom 29.03.2007 (DS-Nr. 0710362) zum Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin. Der Rat der Stadt Bonn hat hierzu festgestellt:

„Die Einsteinstraße zieht bereits heute ein erhebliches Potenzial an Bonner Kunden an. Mit jeder Erweiterung würde die Attraktivität für Bonner Einwohner steigen. Im Jahr 2002 hat die Stadt Bonn noch einer Erweiterung der Sonderbaufläche auf 13.000 qm für den Baumarkt und 7.000 qm für den Gartenmarkt zugestimmt. Ungeachtet weiterer an anderen Stellen vorhandenen Verkaufsflächen in diesem Segment (z. B. Chrysan in Niederpleis, sowie Baumarktsegmente in den Verbrauchermärkten) liegen die derzeitigen Flächen allein an der Marie-Curie-Straße/ Einsteinstraße weit über dem Bedarf der Eigenbedarfsdeckung für Sankt Augustin. Laut Berechnungen in Analogie zu den Berechnungen des Einzelhandelsgutachtens von Dr. Acocella für Wachtberg läge der rechnerische Bedarf für Sankt Augustin mit ca. 56.000 Einwohnern bei ca. 16.000 qm Verkaufsfläche. Insofern ist die derzeitige Sonderbaufläche „Bau- und Gartenmarkt“ bereits mehr als ausreichend. Eine zusätzliche Erweiterung würde die Chance, in Bonn im Stadtbezirk Beuel einen Gartenmarkt anzusiedeln, erheblich erschweren, wenn nicht unmöglich machen. Der Stadtbezirk Beuel verfügt zurzeit über kein nennenswertes Baumarktangebot.“

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Michael Isselmann  
Amtsleiter

Öffnungszeiten  
Montag und Donnerstag  
8.00 - 18.00 Uhr  
Dienstag, Mittwoch und Freitag  
8.00 - 13.00 Uhr  
Zusätzliche  
telefonische Servicezeit  
Dienstag und Mittwoch  
13.00 - 16.00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel  
Bahnen: 61,62,66,67  
Busse: 620,625,626,635

Zufahrt für Rollstuhlfahrer

Sparkasse KölnBonn  
BLZ: 370 501 98  
Kto.-Nr.: 11 312

Postbank Köln  
BLZ: 370 100 50  
Kto.-Nr.: 118 90-501

Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG  
BLZ: 380 601 86  
Kto.-Nr.: 2003 753 010

- Bonn 2007
- Partner für mehr  
Menschlichkeit
- 40 Jahre  
Andheri-Hilfe  
Bonn
- [www.andheri-hilfe.de](http://www.andheri-hilfe.de)